

2019 年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（一期调整）

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

天职业字[2019]33930 号

2019 年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（一期调整）

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

天职业字[2019]33930 号

深圳市坪山区财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们对 2019 年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（一期调整）的收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢各位领导为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人曾飞飞联系。

顺致

敬意！

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

曾飞飞谨上

二〇一九年九月十一日

附件：2019 年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（一期调整）的收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

目录

一、项目概述.....	1
(一) 深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目.....	1
1. 生物医药加速器二期项目概况.....	1
2. 新能源（汽车）产业基地中部启动区.....	2
(二) 平乐骨伤科医院业务用房购置项目	2
(三) 深圳市坪山区水污染治理项目	2
二、评估要素	3
(一) 资金充足性	3
1. 投资估算	3
2. 资金筹措	5
3. 资金覆盖率	7
4. 小结	7
(二) 资金稳定性	9
三、风险分析	10
四、评估结论	10
附件 1：深圳市坪山区水污染治理项目 33 个子项目明细表：	11
附件 2：各子项目的总投资表	12
一、深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目	12
二、平乐骨伤科医院业务用房购置项目投资估算明细表.....	13
三、深圳市坪山区水污染治理项目总投资估算明细表.....	13
附件 3：预期收益及成本分析	14
一、预期收益分析	14
1、深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目	14
2、平乐骨伤科医院业务用房购置项目	16
3、深圳市坪山区水污染治理项目——土地出让收入匡算.....	16
二、成本分析	17
1、深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目	17
2、平乐骨伤科医院业务用房购置项目	21
3、深圳市坪山区水污染治理项目	21
免责声明	22

一、项目概述

坪山区位于深圳东北部，辖区总面积约 168 平方公里，下辖 6 个街道办事处共 23 个社区，实际管理人口约 72 万人，其中户籍人口约 8 万人。2018 年地区生产总值 701.66 亿元，2018 年实现全口径税收收入 102.37 亿元。坪山区下辖坪山、坑梓、龙田、石井、马峦、碧岭 6 个街道办事处，被市委、市政府赋予建设“科学发展示范区、综合配套改革先行区、深圳新的区域发展极”的历史使命。坪山区东接惠州大亚湾开发区，西邻世界最大的单体港——盐田港，南连海滨旅游资源丰富的大鹏半岛，北靠配套齐全的龙岗中心城，以厦深高铁联通深汕合作区、粤东以及海峡西岸经济区。

坪山区产业园项目包含 3 个大类项目：由实施主体深圳市坪山区产业投资服务有限公司投资建设的生物医药加速器二期项目和新能源（汽车）产业基地中部启动区项目（下称“加速器二期和启动区项目”）、深圳市坪山区卫生健康局实施的平乐骨伤科医院业务用房购置项目、深圳市坪山区水务局实施的坪山区水污染治理项目（包含 33 个子项目）。

（一）深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目

1. 生物医药加速器二期项目概况

本项目位于深圳市坪山区东北部，坪山国家生物产业基地内，用地性质为新型产业用地（M0）。根据《深圳市龙岗 301-05 号片区[金沙地区]法定图则》个案调整，本项目分为四宗地块，四个地块之间有三条市政路隔离，整体拼合为长方形。项目总占地面积 10.60 万平方米，其中总建设用地面积为 9.78 万平方米，容积率为 5.0，计容总建筑面积为 48.88 万平方米。主要建设内容包括：研发用房、宿舍用房、商业用房、公共服务配套用房及相关设施等。本项目与生物医药加速器一期隔荣田河相望，并共同围合成生物产业基地的“产业核心”，聚力打造集聚生物医药领域优质资源，促进经济与社会发展，培育具有国际竞争力的企业和企业家而设

立的高新技术成果转化基地。

2. 新能源（汽车）产业基地中部启动区

新能源（汽车）产业基地中部启动区（下称“启动区”）项目用地为 G14301-0111 地块和 G14301-0112 地块，用地性质为新型产业用地（M0）。项目用地位于深圳市坪山区北部，具体位于坪山金沙社区与沙田社区，北侧为沈海高速，东临沙田整村统筹整备用地，南连坪山大道，紧邻轨道 14 号线（规划）沙田地铁站。启动区采用 EPC 工程开发方式，其中 G14301-0111 地块用于规划建设“北京理工大学电动车辆国家工程实验室”，G14301-0112 地块用于规划建设“创新型装配式产业用房”项目，打造集新能源汽车研发、办公、生产、产业服务平台、科技体验展示于一体的综合园区。

（二）平乐骨伤科医院业务用房购置项目

本项目由深圳市坪山区卫生健康局实施，购置位于深圳市坪山区金兰四路 15 号（台商工业园），地块南临城市道路启兴路，东临二号路，北临启运路，西面则与华翰科技工业园相邻。共涉及建筑面积为 53282 m²，共 3 栋建筑（A、B、E 栋）。根据《坪山区医疗卫生建设项目推进会议纪要》，本项目的建设将能迅速健全坪山区医疗服务体系，深圳平乐骨伤科医院新院区建成后，其所属拥有的国家级、省级和市级重点专科，能迅速提升新区医疗技术水平和影响力，大力推动坪山区医疗卫生事业整体提升。

（三）深圳市坪山区水污染治理项目

本项目由深圳市坪山区水务局负责实施，坪山区水污染治理项目的主要目标是 2019 年底前，完成 99 个小微黑臭水体整治，石井排洪渠等 11 个黑臭水体“长制久清”；实现坪山河上洋断面稳定达 V 类，推动龙岗河西湖村断面年底达 V 类，主要一级支流消灭劣 V 类。项目主要

包含了 33 个子工程，分布在坪山各区域范围内。详见附件 1。

二、评估要素

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预[2017]89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预[2017]89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2019 年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（一期调整）的收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到 1.60 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

深圳市坪山区产业园项目总投资 143.64 亿元，具体情况见表 1：

表 1：产业园项目总投资

序号	项目名称	金额（万元）
一	加速器二期和启动区项目（含利息费用）	1,111,058.91
二	平乐骨伤科医院业务用房购置项目（含利息费用）	115,512.80
三	水污染治理项目（含利息费用）	209,868.28

序号	项目名称	金额（万元）
建设项目总概算		1,436,439.99

深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目建设期 6 年，在项目建设期间，拟通过专项债筹集资金共 650,000 万元。2018 年 9 月申请发行 15 亿元专项债（2018 年深圳市坪山区产业园区专项债券（二期）-2018 年深圳市政府专项债券（五期））。按照测算报告预计总发行 65 亿元，利率为 4.3%，预计总投 113.78 亿元，其中包含建设期利息费用 7.48 亿元。2018 年 9 月，已发行专项债 15 亿元，实际发行利率 4.33%，2019 年 3 月 27 日发行 15 亿元，此次使用 5.2 亿元，利率为 3.64%，故调整建设期利息及有关发行费用为 4.80 亿元，总投资调整为 111.11 亿元；

深圳市坪山区卫生健康局实施的平乐骨伤科医院业务用房购置项目总体投资估算 115,512.80 万元，其中相关购置费用估算 115,416.00 万元，建设期利息及各项费用 96.80 万元。其中专项债券融资 8.8 亿元，占比 76.18%，政府投资 2.75 亿元，占比 23.82%。

坪山区水污染治理项目总投资估算为 209,868.28 万元，其中建设投资估算 209,857.28 万元，建设期利息及各项费用 11 万元。其中专项债券融资 1 亿元，占比 4.76%，政府投资 19.99 亿元，占比 95.24%。

详见表 2：

表 2：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	土地费用 ¹	320,209.82
2	建筑安装工程费	789,728.20
3	项目前期费用	73,351.48
4	不可预见费	66,668.38
5	债券利息费用	47,417.38
6	债券发行费用	660.00
7	债券发行登记费用	65.00
8	债券还本付息服务费	2.88
9	专项费用	22,976.85

序号	项目名称	金额
10	房产价值（直接收购费）	112,000.00
11	契税	3,360.00
	合计：	1,436,439.99

¹包括购买土地的契税和建设期土地使用税。

2. 资金筹措

已发行债券情况：2018年9月27日发行了2018年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（二期），金额15亿元，专项债用于加速器二期和启动区项目建设。2019年3月28日发行了2019年深圳市（坪山区）产业园区专项债券（一期），金额15亿元，债券资金已到位。根据《实施方案》，本期债券将2019年3月底已成功发行债券原募投项目为生物医药加速器二期项目和新能源启动区项目调整至如下：

深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目资金筹措总额1,111,058.91万元，其中资本金429,340.86万元，运营产生的自有资金为31,718.05万元，另58.5%的资金由发行专项债券来补充，发行债券金额为65亿元，第一期专项债券资金15亿元已于2018年9月27日募集成功，本次申请使用专项债券52,000万元。

平乐骨伤科医院业务用房购置项目资金筹措总额115,512.80万元，其中资本金27,512.80万元，本次申请使用专项债券88,000万元。

坪山区水污染治理项目资金筹措总额209,868.28万元，其中资本金199,868.28万元，本次申请使用专项债券10,000万元。

根据项目整体工程估算及投资计划表，并结合已到位资金进度、实际已支出的资金情况、后续资金安排计划，建设期间资金平衡表详见表3：

表3：建设期间资金平衡表

单位：万元

序号	项目	建设期						
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	小计

一	建设资金需求	144,565.75	419,752.82	149,016.98	233,901.82	308,219.32	132,485.41	1,387,942.10
1	建安费用	144,565.75	419,752.82	149,016.98	233,901.82	308,219.32	132,485.41	1,387,942.10
二	资金来源	299,935.84	426,413.15	161,825.87	248,418.62	328,823.06	160,812.43	1,464,784.51
1	期初资金余额	-	155,205.09	0.00	853.29	2,396.21	2,989.87	-
2	实收资本	150,000.00	121,272.22	157,469.36	92,519.20	127,048.95	8,412.21	656,721.94
3	经营现金净入	-64.16	-64.16	4,356.51	5,046.14	19,377.90	31,410.36	60,062.58
4	债券融资	150,000.00	150,000.00	0.00	150,000.00	180,000.00	118,000.00	748,000.00
三	偿还债务	-	-	-	-	-	-	-
1	债券偿还	-	-	-	-	-	-	-
2	其他债务	-	-	-	-	-	-	-
四	融资成本	165.00	6,660.32	11,955.60	12,120.60	17,613.87	24,098.00	72,613.39
1	借款利息	-	-	-	-	-	-	0.00
2	债券利息	-	6,495.00	11,955.00	11,955.00	17,415.00	23,967.00	71,787.00
3	发行费	150.00	150.00	0.00	150.00	180.00	118.00	748.00
4	发行登记、付息 服务费	15.00	15.32	0.60	15.60	18.87	13.00	78.39
五	资金结余	155,205.09	-	853.29	2,396.21	2,989.87	4,229.02	4,229.02

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口

的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目本金资金覆盖率可达到 1.60，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本总额。如表 4 所示。

4. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

表 4：现金流模拟测算表

单位：万元

项目/年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
资本金流入	150,000	121,272	157,469	92,519	127,049	8,412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	150,000	150,000	-	150,000	180,000	118,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营收入	-	-	70,066	81,915	82,110	105,199	196,200	197,140	219,517	244,891	274,563	308,371	347,290	392,155	442,055	499,855	244,910	142,400	147,384	152,546	39,473
补贴资金	-	-	-	-	-	-	-	-	4,267.30	3,038.36	1,302.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	300,000	271,272	227,535	324,434	389,159	231,612	196,200	197,140	223,784	247,929	275,866	308,371	347,290	392,155	442,055	499,855	244,910	142,400	147,384	152,546	39,473
建设投资	144,566	419,753	149,017	233,902	308,219	132,485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营成本	-	-	65,645	76,805	62,651	73,696	89,529	104,141	121,101	140,904	164,072	191,133	222,764	259,738	302,868	353,301	109,050	8,213	8,462	8,719	3,080
各项税费	64	64	64	64	81	93	150	2,238	3,284	9,168	15,874	20,711	25,071	27,528	29,491	31,503	33,564	35,514	37,470	39,481	10,061
债券还本付息	-	6,495	11,955	11,955	17,415	23,967	43,262	57,613	56,417	70,222	86,480	95,884	93,057	90,231	87,405	84,579	66,752	49,576	47,945	31,314	12,230
债券发行费用	150	150	-	150	180	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付其他利息费	15	15	1	16	19	13	2	3	3	4	4	5	5	5	4	4	3	2	2	2	1
其他活动流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,814	-	-	-	-
现金流出总额	144,795	426,477	226,682	322,891	388,565	230,372	132,944	163,995	180,805	220,297	266,430	307,733	340,897	377,501	419,769	469,387	244,184	93,306	93,879	79,516	25,371
当年项目现金净流入	155,205	-155,205	853	1,543	594	1,239	63,256	33,144	42,979	27,632	9,436	638	6,393	14,654	22,286	30,468	726	49,095	53,505	73,029	14,102
期末项目累计现金结存额	155,205	-	853	2,396	2,990	4,229	67,485	100,630	143,609	171,241	180,677	181,315	187,708	202,362	224,648	255,116	255,842	304,937	358,442	431,471	445,573

（二）资金稳定性

深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目专项债券还本付息以租金收入为基础，按照既定的面积、租金单价、租金增长率、出租率及成本费用测算专项债券存续期间的各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2038 年项目本金偿还后仍有 445,573 万元的期末结余。

平乐骨伤科医院业务用房购置项目的专项债券还本付息以医院经营收入为基础，按照既定的收入增长率、成本费用、财政安排的补贴资金对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2034 年项目本金偿还后仍有 26,651.06 万元的期末结余。

坪山区水污染治理项目的专项债券还本付息以项目周边土地出让收入、土地使用权出让收入等为基础，按照既定的出让单价、出让计划、增长率、面积、出让单价及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2034 年项目本金偿还后仍有 8,163.22 万元的期末结余。

债券存续期内资金留存情况详见图 1：

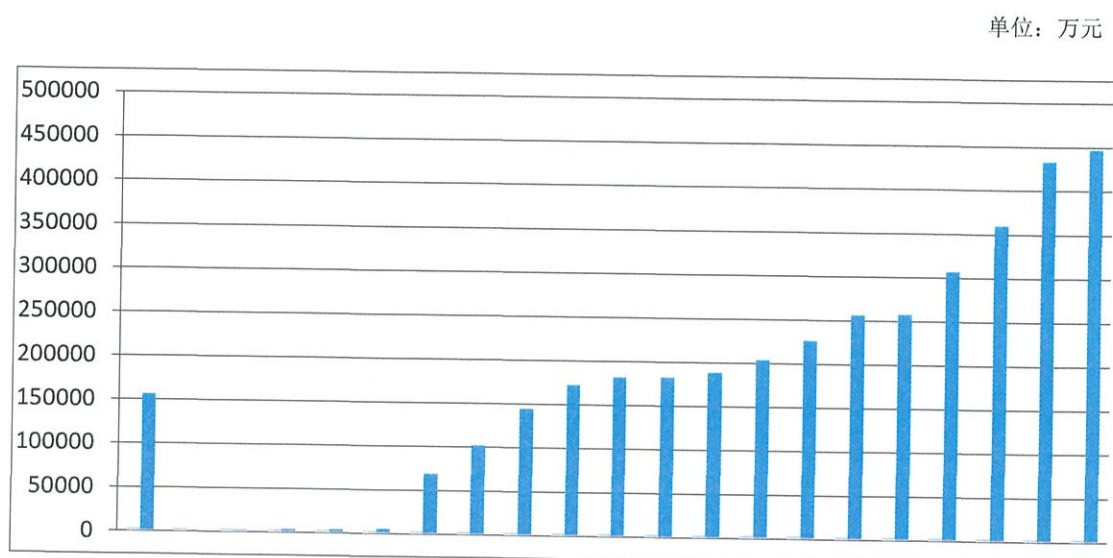


图 1：债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营收入、运营成本、债券利率 1 等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计租金收入、医院经营收入、土地出让收入、财政安排的补贴资金对其拟使用的资金保障程度较高；但未来项目的实际租金单价、租金增长率、出租率、医院经营收入增长率、土地出让价格等受宏观经济影响较大。若建成不动产未能按原定计划的租金单价、租金增长率和出租率、医院经营收入增长率取得全额收入，土地出让价格未能按原定计划获得转让收入，导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财预[2017]89号的要求，根据深财预（2019）135号、财办预（2019）179号等政策文件，对新增债券使用用途进行调整，本项目使用2019年3月底已成功发行专项债券15亿元进行融资以完成资金筹措，并以租金收入、医院经营收入、土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过使用已发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：深圳市坪山区水污染治理项目 33 个子项目明细表：

序号	项目名称
1	龙岗河流域短小支流综合整治工程-卢屋排洪渠等 13 个项目
2	龙岗河流域短小支流综合整治工程-坪梓路北侧 181 号水塘等 19 个项目
3	龙岗河流域短小支流综合整治工程-老鸦山水库排洪渠综合整治工程
4	龙岗河流域花鼓坪水黑臭水体整治工程
5	龙岗河流域水环境综合整治工程-三角楼水综合整治工程
6	龙岗河深惠插花地河道（张河沥、马蹄沥）综合整治工程一期工程
7	龙岗河深惠插花地河道（张河沥、马蹄沥）综合整治工程二期工程
8	龙岗河深惠插花地河道（张河沥、马蹄沥）综合整治工程三期工程
9	坪山河流域短小支流综合整治工程-大山陂水库排洪渠等 27 个项目
10	坪山河流域短小支流综合整治工程-六联浪尾排洪渠工程
11	坪山河流域短小支流综合整治工程-飞西北路 38 号水塘等 19 个项目
12	坪山河流域短小支流综合整治工程-正坑村排洪渠分洪箱涵工程
13	坪山河流域短小支流综合整治工程-上坝村排洪渠综合整治工程
14	坪山河流域短小支流综合整治工程-沙湖社区排水渠工程
15	三洋湖排洪渠（人民医院段）综合整治工程
16	深圳市坪山区龙田社区污水支管网工程
17	深圳市坪山区金沙社区污水支管网工程
18	深圳市坪山区沙田社区污水支管网工程
19	深圳市坪山区六联社区污水支管网工程
20	深圳市坪山区江岭社区污水支管网工程
21	深圳市坪山区坑梓街道老坑社区雨污分流工程
22	坪山河流域水环境综合整治工程-墩子河综合整治工程
23	坪山河流域水环境综合整治工程-汤坑水综合整治工程
24	坪山河流域综合整治工程-赤坳河综合整治工程
25	横塘水生态海绵综合示范区工程
26	坪山河流域水环境综合整治工程-坪山河干流（老河道）清淤工程
27	坪山区社区供水管网改造工程（二期）
28	坪山区社区供水管网改造工程（三期）
29	坪山区社区供水管网改造工程（四期）
30	坪山区社区供水管网改造工程（五期）
31	坪山区社区供水管网改造工程（六期）
32	坪山区社区供水管网改造工程（七期）
33	坪山区社区供水管网改造工程（八期）

附件 2：各子项目的总投资表

一、深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目

1、生物医药加速器二期项目

生物医药加速器二期项目已于 2018 年底开工建设，2020 年项目一期竣工交付使用，2023 年前项目全部竣工交付使用。项目估算总额为 687,474 万元（不含建设期利息）。本体工程估算包括土地费用、建筑安装工程费用、项目前期费用、不可预见费用和专项费用。工程估算总投资见表 5：

表 5：生物医药加速器二期项目总投资

单位：万元

项目/年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地费用	81,992.63	31.81	31.81	31.81	31.81	31.81	82,151.68
建安费用	2,753.58	156,515.82	30,825.29	91,005.42	109,424.03	109,557.28	500,081.43
前期费用	1,416.09	10,873.66	990.72	4,749.99	10,015.03	11,081.83	39,127.31
不可预见费	264.56	15,410.91	2,909.14	6,367.71	8,841.94	9,342.44	43,136.70
专项费用	123.06	11,470.80	995.79	2,359.27	5,524.10	2,503.86	22,976.87
投资合计	86,549.92	194,302.99	35,752.74	104,514.20	133,836.91	132,517.22	687,473.98

2、新能源（汽车）产业基地中部启动区

新能源（汽车）产业基地中部启动区项目已于 2018 年底开工建设，2022 年 4 月竣工交付使用。项目估算总额为 375,579 万元（不含建设期利息）。本体工程估算包括土地费用、建筑安装工程费用、项目前期费用及不可预见费用。工程估算总投资见表 6：

表 6：新能源（汽车）产业基地中部启动区初步投资安排表

单位：万元

项目/年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地费用	57,740.35	32.35	32.35	32.35	32.35	32.35	57,902.10
建安费用	-	5,403.79	6,127.43	110,336.40	148,968.15	-	270,835.78
前期费用	339.64	443.92	527.37	9,496.41	12,502.91	-	23,310.25
不可预见费	-	469.51	532.38	9,586.62	12,943.16	-	23,531.67

专项费用	-	-	-	-	-	-	-
投资合计	58,079.99	6,349.57	7,219.54	129,451.78	174,446.57	32.35	375,579.80

二、平乐骨伤科医院业务用房购置项目投资估算明细表

平乐骨伤科医院业务用房购置项目总投资估算为 115,512.80 万元，其中相关购置费用估算 115,416.00 万元，建设期利息及各项费用 96.80 万元。

序号	项目费用名称	金额（万元）
一	直接收购费用	112,000.00
二	印花税	56.00
三	契税（3%）	3,360.00
四	利息费用	96.80
建设项目总概算		115,512.80

三、深圳市坪山区水污染治理项目总投资估算明细表

坪山区水污染治理项目总投资估算为 209,868.28 万元，其中建设投资估算 209,857.28 万元，建设期利息及各项费用 11 万元。

序号	项目	金额（万元）
1	建设安装工程费	180,188.38
2	工程建设其他费用	18,754.97
3	预备费	10,913.93
4	利息、发行费、付息手续费	11.00
合计		209,868.28

附件 3：预期收益及成本分析

一、预期收益分析

1、深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目

本项目运营期内收入主要来源于租金收入。本项目为高端工业园区研发办公楼，建成之后将成为坪山区标杆型产业项目。基于实施方案，由于目前项目周边大多为老旧工业园区，并无类似项目进行参考，故扩大范围选取坪山区及龙岗区类似标杆产业项目进行租金分析，得出运营期 2022 年租金分别为：厂房为 35 元/m²/月、办公研发用房为 73 元/m²/月、商铺为 100 元/m²/月，住宅用房 45 元/m²/月。深圳市坪山区及项目周边人口愈加密集，土地资源日益紧缺，商品及商业物业需求日益增加，为满足未来商业需求，本项目租金单价按如下增长率进行估算：

厂房租金：2023-2025 年增长率为 8%、7%、6%；2026-2031 年稳定期增长率为 4%，2032-2037 年成熟期降为 3%。

办公研发用房租金：2023-2025 年增长率为 10%、9%、8%；2026-2031 年稳定期，增长率取全市平均增长率 5.3%；2032-2037 年，项目入市逾 10 年，市场竞争力减弱，取租金增长率为 3.8%。

商铺租金：2023-2025 年增长率为 10%、9%、8%；2026-2031 年稳定期取全市租金增长率 5.3%，2032-2037 年成熟期取福田区平均增长率 3.3%。

住宅用房租金：2023-2025 年增长率为 5%、4.5%、4%；2026 年-2031 年稳定期，年增长率取 3%；2032 年-2037 年取全市平均增长率 2%。

考虑本项目位于深圳东部与惠州相邻处，周边人流量相对较少，前期招租期、中期平稳期、后期成熟期的租客交替等损失，再综合考虑产服公司对外招商能力，本项目的出租空置率按如下进行估算：前 3 年空置率分别为 15%、10%、5%，从第 4 年开始空置率保持在 5%。

综上考虑，加速器二期及启动区项目主营业务收入主要为研发用房、厂房、食堂、停产场、商业部分、宿舍的租金收入，合计为：1,761,589.96 万元；其他业务收入主要是 2 个月的押金利息，合计：4,424.53 万元，项目总收益：1,766,014.49 万元。具体数据详见下表 7：

表 7：预计租金收入表

建筑功能	单位：万元																	合计
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
研发用房	6,801	11,881	53,429	57,704	60,877	64,226	67,758	71,485	75,417	79,564	82,588	85,726	88,984	92,365	95,875	99,518	25,825	1,120,024
厂房、食堂	4,576	7,850	8,866	9,398	9,774	10,165	10,571	10,994	11,434	11,891	12,248	12,616	12,994	13,384	13,785	14,199	3,656	178,403
停车场	3,033	5,203	13,253	14,049	14,611	15,195	15,803	16,435	17,092	17,776	18,309	18,859	19,424	20,007	20,607	21,225	5,466	256,347
配套商业	1,360	2,376	6,151	6,643	6,995	7,366	7,756	8,167	8,600	9,056	9,355	9,663	9,982	10,312	10,652	11,004	2,842	128,279
宿舍	673	1,123	4,447	4,625	4,763	4,648	5,054	5,205	5,361	5,522	5,633	5,745	5,860	5,977	6,097	6,219	1,586	78,538
主营业务收入	16,443	28,432	86,147	92,418	97,020	101,599	106,942	112,286	117,904	123,810	128,133	132,609	137,245	142,045	147,017	152,165	39,374	1,761,590
其他业务收入	62	71	215	231	243	254	267	281	295	310	320	332	343	355	368	380	98	4,425
合计	16,505	28,503	86,362	92,649	97,263	101,853	107,209	112,567	118,199	124,119	128,453	132,941	137,588	142,400	147,384	152,546	39,473	1,766,014

2、平乐骨伤科医院业务用房购置项目

根据深圳平乐骨伤科医院的 2016-2018 年收入支出报表得出，近三年医院收入平均增长率为 17.06%，取整数 17%为债券存续期医院收入增长率，2022 年新院开业，预计受搬迁影响，业务收入下降至上一个年度的 80%，2022 年后每年仍以 17%增长率预测，2034 年预测收入只到 3 月份。由此得到债券存续期内医院总收入 2,400,039.13 万元；项目还息的存续期内，若深圳平乐骨伤科医院经营收入支出结余后无法覆盖本息，将由坪山区相关部门安排资金作为项目的还息期间的还款来源。经测算，医院经营净收入 2026 年开始无法完全覆盖当期应还本息，该情况持续至 2028 年，因此 2026 年-2028 年将安排资金对项目进行补贴，分别于 2026 年补贴收入 4,267.30 万元、2027 补贴收入 3,038.36 万元、2028 补贴收入 1,302.80 万元，合计预计需财政补贴收入 8,608.46 万元。平乐骨伤科医院业务用房购置项目债券偿还完毕后剩余资金由财政收回。

3、深圳市坪山区水污染治理项目——土地出让收入匡算

根据深圳市规划和自然资源局坪山管理局提供的数据，在项目到期后，水污染治理项目周边有 1 块土地可以出让，用于偿还到期债务。该土地为商业用地，位于石井街道创景路与兰田路交汇处东南角，土地面积约 7255 m²，建筑面积约 18,137.5 m²，预计 2024 年出让。

根据坪山管理局提供的数据得到，2016 年至 2019 年 6 月坪山区商业类土地平均楼面单价 13,344.54 元/m²。通过深圳市土地房产交易中心网站得到，商业用地在深圳市范围内的出让楼面单价年平均增长率为 2.12%，故 2024 年相应的土地楼面单价为 14,700 元/m²（取整数），2024 年土地出让收入 26,662.13 万元。

该项目在债券存续期，2020 年至 2023 年还息期间无项目产生的还款来源，因此届时将安排国有土地使用权出让收入作为项目的还息期间的还款来源，每年约 364.02 万元。2024 年为本金偿还期，将安排对应的土地出让收入作为该项目的还款来源。目前坪山区土地使用权出让涉及的政策性刚性支出和土地整备投入主要为教育基金（土地出让收益的 10%）、农田水利建

设基金（土地出让收益的 10%）和水利建设基金（土地出让收入的 3%）。扣除以上三项支出后，可用于还本付息的土地出让收益为 20,529.84 万元。综上，本项目可用于还本付息的总金额为 21,985.91 万元。

为保障偿债能力，若还本期间，对应地块的土地出让收入无法覆盖当年应偿还本息，财政将另行安排资金进行偿还或安排使用其他地块的土地出让收入保障偿债。若水污染治理项目 2024 年土地出让收入能够完全覆盖项目对应的债券本息，则在留足 2025 年-2034 年本息资金后，剩余资金由财政当年收回。

二、成本分析

1、深圳市坪山区生物医药加速器二期与新能源（汽车）产业基地中部启动区项目

1) 运营成本费用

加速器二期及启动区项目从 2022 年开始至 2038 年结束，期间费用主要为管理、维修费用及房屋保险费用，合计：105,516.17 万元，其中管理、维修费用：88,079.50 万元，保险费用：17,436.67 万元。具体数据详见下表 8：

表 8：维修和保险费用

单位：万元

建筑功能	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
研发用房	340	594	2,671	2,885	3,044	3,211	3,388	3,574	3,771	3,978	4,129	4,286	4,449	4,618	4,794	4,976	1,291	56,001
厂房用房	229	392	443	470	489	508	529	550	572	595	612	631	650	669	689	710	183	8,920
停车场	152	260	663	702	731	760	790	822	855	889	915	943	971	1,000	1,030	1,061	273	12,817
配套商业	68	119	308	332	350	368	388	408	430	453	468	483	499	516	533	550	142	6,414
单身宿舍	34	56	222	231	238	232	253	260	268	276	282	287	293	299	305	311	79	3,927
管理、维修费合计	822	1,422	4,307	4,621	4,851	5,080	5,347	5,614	5,895	6,190	6,407	6,630	6,862	7,102	7,351	7,608	1,969	88,080
保险费	385	385	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	17,437
租赁总费用	1,208	1,807	5,418	5,732	5,962	6,191	6,458	6,725	7,006	7,302	7,518	7,742	7,973	8,213	8,462	8,719	3,080	105,516

2) 财务费用

为保障资金使用效率最大化及降低财务成本，考虑未来还款压力，按照总投资计划预计募集资金 65 亿元，分五期发行，计划如表 9：

表 9：发行计划

发行年份	发行额度	发行期限	还款计划
2018	15 亿元（已发行）	15 年	从借款起第 6 年开始每年还本金的 10%. 至到期日全额偿还
2019	5.2 亿元	15 年	从借款起第 6 年开始每年还本金的 10%. 至到期日全额偿还
2020	-	-	
2021	15 亿元	15 年	从借款起第 6 年开始每年还本金的 10%. 至到期日全额偿还
2022	18 亿元	15 年	从借款起第 6 年开始每年还本金的 10%. 至到期日全额偿还
2023	11.8 亿元	15 年	从借款起第 6 年开始每年还本金的 10%. 至到期日全额偿还
总计	65 亿元		

加速器二期及启动区，从 2022 年开始陆续投入运营，项目总计发债 65 亿元，2018 年发债执行利率 4.33%，其他每年按 3.64%利率，还本付息服务费十万分之五计算，累计产生利息、费用：212,020.50 万元。债券存续期内的财务费用详见表 10：

表 10：加速器二期及启动区经营期财务费用

单位：万元																		
项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	
利息费用	3177.42	7021.19	24696.98	24047.71	23208.89	22370.82	20986.87	18947.38	16477.75	14008.13	11538.51	9068.88	6598.51	4778.16	3147.36	1515.81	430.13	212,020.50

3) 各项税费

本项目收入主要来源于不动产出租。基于现行税法规定，主要涉及的税种及相关计税依据详见表 11：

表 11：项目税费表

项目	税率	备注
增值税	10%	不动产出租按税率 10%
城建税	7%	按增值税的 7% 计取
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的 5% 计取
印花税（财产租赁）	0.1%	不动产出租按年租金收益的千分之一计取
房产税	1.2%	依照房产原值的百分之 70% 计算缴
企业所得税	25%	

2、平乐骨伤科医院业务用房购置项目

本项目运营期的成本和费用主要包括财务费用，运营成本费用。

1) 财务费用

本项目拟使用 8.8 亿元专项债，按实际发行债券利率 3.64%测算，债券存续期内每年还本付息时需缴纳还本付息服务费，按十万分之五进行测算。债券本金从 2025 年开始每年偿还本金的 10%，直至 2034 年债券到期，测得总的财务费用为 33,639.68 万元。

2) 运营成本费用

根据医院提供的 2016-2018 年收入支出数据，近三年医院的医疗业务成本平均占收入 75.41%，管理成本平均占收入 17.67%，其他支出平均占收入 0.18%，运营成本与医疗业务收入相关，2020-2034 年运营成本计算依据各项成本占预期收益比例（近三年占比取整平均值），得到 2020-2034 年运营成本合计 2,260,356.86 万元。

3、深圳市坪山区水污染治理项目

本项目运营期的成本和费用主要包括财务费用：本项目拟使用 1 亿元专项债，执行已发行利率 3.64%，期限十五年，2025 年开始每年偿还 10%的债务本金，以此为测算依据，本项目债券存续期内的财务费用合计为 3,822.69 万元。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“天职”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“天职”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护天职，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91440300597799563R

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

主体类型 合伙企业分支机构

经营场所 深圳市福田区深南中路2002号中核大厦9楼958

负责人 屈先富

成立日期 2012年06月06日



重要提示

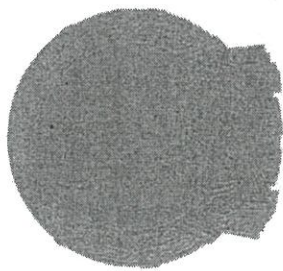
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2015 年 09 月 24 日





会计师事务所分所

执业证书

名称：天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人：屈先富

经营场所：深圳市福田区深南中路2002号中核大厦9楼958

分所执业证书编号：110101504701

批准执业文号：深财会[2005]8号

批准执业日期：2005年01月24日



说明

证书序号：5001664

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制